

Expediente N° 730/2019/00001

"ACUERDO MARCO DE LAS OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN Y DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO DE EDIFICIOS DEMANIALES, PATRIMONIALES Y AQUELLOS QUE ESTÉN SUJETOS A CUALQUIER TIPO DE USODEL AYUNTAMIENTO DE MADRID (LOTE 3)"

INFORME DE VIABILIDAD SOBRE LA OFERTA PRESENTADA (LOTE 3)

I.- Tal como establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (cláusula 18 y apartado 21 del Anexo I), se considerará que la oferta está incurrida en valores anormales o desproporcionados cuando, concurriendo varias ofertas, la baja supere en 5 unidades porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas, sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, no obstante, previos los informes adecuados y la audiencia del licitador, como susceptibles de normal cumplimiento.

Analizadas las ofertas presentadas, se obtiene una media aritmética del **32,74%** de baja, lo que determina que se considerarán como anormales o desproporcionadas todas aquellas que superen el **37,74 %** de baja. Dado que la empresa **FERNANDEZ MOLINA OBRAS Y SERVICIOS S.A.** ha presentado una oferta económica en la que ofrece una baja lineal del **41,50 %** debe procederse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, requiriendo a la empresa para que justifique y desglose razonada y detalladamente su oferta económica y precise las condiciones de la misma.

II.- La empresa presentó la documentación solicitada en el Servicio de Contratación del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, calle Alcalá nº 45, 3ª planta, en fecha y forma.

III. - INFORME

1.- En primer lugar, indicar que para cuantificar y conocer la viabilidad de una baja económica en un concurso de estas características, hay que conocer las singularidades que existen en un contrato de este tipo.

La baja que ofertan las empresas que se presentan a la licitación, se realiza a cada uno de los precios incluidos en los cuadros de precios incluidos en el pliego del concurso.

Esta circunstancia determina que hay cinco criterios de actuación, comunes para todos los lotes en que se divide el concurso, que son determinantes para conocer la viabilidad de una oferta económica que ha resultado desproporcionada en relación con las condiciones fijadas en el pliego del concurso. Estos son los siguientes:

- Las bajas económicas de estas ofertas se realizan a cada uno de los precios de los cuadros incluidos en el pliego de condiciones, y no sobre el presupuesto de un proyecto de obras.

- Todos los precios unitarios que se aplican en estas obras de reforma están contenidos y definidos en los cuadros de precios que se incluyen en el pliego. No se pueden incorporar a los proyectos de obras de reforma precios nuevos, que si se podrían aplicar en obras de nueva planta.

Esta limitación en la utilización de los precios que se aplica en la redacción de los proyectos de obras de reforma, permite al ofertante, conocer con anterioridad a la ejecución de las obras, la cuantía y definición de todos los precios que se aplicarán durante el periodo de vigencia del contrato.

- El pliego de condiciones del concurso no incluye una relación de inmuebles sobre los que se realizaran obras de reforma, y en consecuencia, el contenido de las actuaciones. Reseñar que la relación que incluye el pliego es indicativa.

- Las obras de reparación y reforma se realizaran, en todos los casos, en edificios de uso dotacional análogos para todos los lotes, centros de mayores, servicios sociales, deportivos etc.

- El contenido de las obras de reforma supondrán la renovación, reorganización de espacios y adaptación a normativa en los edificios objeto de este contrato, afectaran casi en su totalidad a capítulos y unidades de obra similares del cuadro de precios, albañilería, revestimientos, acabados, instalaciones generales, etc.

- Destacar que para elaborar la baja económica en este concurso, la incidencia del coste económico de las obras de reforma de las instalaciones es considerable.

Estas actuaciones, que pueden suponer hasta un 30-40 % del presupuesto de un proyecto, responderán a los incumplimientos originados en los edificios por la aprobación de normativas posteriores a su época de construcción. Estas deficiencias serán comunes para todas las obras que se realicen través de este acuerdo marco, y afectarán a las revisiones que obliga a realizar el REBT, actualización de maquinarias, mejoras del rendimiento de los equipos de alumbrado, eficiencia energética etc.

2.- En respuesta al requerimiento notificado, la empresa FERNANDEZ MOLINA OBRAS Y SERVICIOS S.A. presenta un documento en el que contesta a todos y cada uno de los requerimientos solicitados en los siguientes términos.

- a) Justificación del porcentaje de baja ofertado sobre los precios unitarios de la base de precios del acuerdo marco, teniendo en cuenta que por la naturaleza del acuerdo marco se desconoce el número de actuaciones que deberán llevarse a cabo por el adjudicatario.

Inician su escrito indicando que todos los lotes se rigen por las mismas bases de precios, plazos y trabajos a ejecutar:

- La media de las bajas al Lote 1 es de 41,05 %, siendo la oferta anormalmente baja para ofertas mayores a 46,05 %.
- La media de las bajas al Lote 2 es de 42,71 %, siendo la oferta anormalmente baja para ofertas mayores a 47,71 %.
- La media de las bajas al Lote 3 es de 32,74 %, siendo la oferta anormalmente baja para ofertas mayores a 37,74 %.

La media total de las ofertas de los 3 primeros lotes es de 38,83 %, siendo la media de las ofertas anormalmente bajas, las ofertas mayores a 43,83 %.

Siendo la baja de la empresa FERNANDEZ MOLINA OBRAS Y SERVICIOS, S.A. de un 41,50% para el Lote 3, inferior a la media de las ofertas anormalmente bajas de los otros lotes (46,05% y 47,71%), y situándose por debajo de las bajas aceptadas en el resto de lotes (43,83%), estimamos que la baja ofertada está dentro de las condiciones de mercado.

En contestación a esta alegación, es necesario realizar las siguientes consideraciones:

Para analizar esta exposición, debe tenerse en cuenta lo indicado al inicio del apartado III. Las bajas económicas de estas ofertas se realizan a cada uno de los precios de los cuadros incluidos en el pliego de condiciones, y no sobre el presupuesto de un proyecto de obras.

La baja ofertada por la empresa 41,50 %, y que ha resultado desproporcionada en este lote, es significativamente inferior a las también consideradas desproporcionadas en los otros dos lotes (46,05 % y 47,71 %). Incluso es menor a la baja media del lote 2 y supera por decimas la media de las ofertas presentadas en el lote 1.

Estas cifras indican la disparidad de la cuantía de las ofertas recibidas en este lote en relación con las presentadas por los licitadores en los otros dos lotes mencionados, 1 y 2.

Si esta comparación, la extendemos a las ofertas presentadas en el resto de lotes, 4, 5 y 6, en que se divide el concurso, observamos que las bajas desproporcionadas oscilan entre el 44,36 % y el 50,43 %. Por tanto, podemos concluir que, en efecto, la baja ofertada es similar a la mayor parte de las bajas realizadas en el resto de los lotes, y que en otros lotes no se consideraría desproporcionada.

En consecuencia, como todas las empresas realizan una oferta económica sobre el mismo cuadro de precios y las obras que se realizarán son similares, su afirmación de que la baja ofertada está dentro de las condiciones de mercado es verídica y se puede contrastar analizando la cuantía de las bajas ofertadas en otros lotes.

A continuación en su alegación aportan un comparativo de la media total de las ofertas económicas presentadas en los 4 lotes del Acuerdo Marco de 2016.

Indican que esta media fue de 39,96 %, siendo la media de las ofertas anormalmente bajas, según el pliego de condiciones, mayores a 44,96 %.

Justifican que siendo la baja de la empresa FERNANDEZ MOLINA OBRAS Y SERVICIOS, S.A. de un 41,50% para el Lote 3, del presente Acuerdo Marco y situándose por debajo de las bajas aceptadas en el resto de lotes (44.96 %) en el pasado Acuerdo Marco 2016, y por debajo de todas las bajas aceptadas en los 4 lotes, estiman que la baja ofertada esta dentro de las condiciones de mercado.

Indican que las bases de precios del actual Acuerdo Marco 2019, contienen precios más elevados que el anterior acuerdo Marco de 2016 y en consecuencia afirman:

- podemos ajustar, reducir y mejorar los plazos de ejecución y la simultaneidad de los trabajos, así como su contratación.
- y debido a la experiencia de haber ejecutado más de 100 obras, ha permitido mejorar los rendimientos en los distintos oficios más comunes en las obras de reforma.

Respecto a la base de precios aplicada para este acuerdo marco, indicar que los precios incluidos en las tablas incluidas en el pliego de este concurso, son significativamente más elevados que las contenidas en el pliego del acuerdo marco de 2.016.

Reseñar que la base de precios del acuerdo marco 2019 respecto a la de 2016, ha incrementado el porcentaje de coste de las partidas de forma general, de la siguiente forma:

- Respecto la base de precios del Ayuntamiento de Madrid, (la primera a emplear) que pasa de 2011 a 2016.

Subiendo de forma general en la mano de obra un 7%.

Subiendo de forma general en materiales un 3%.

Subiendo de forma general en partidas un 4%.

- Respecto la base de precios Centro, que pasa de 2015 a 2018.

Subiendo de forma general en la mano de obra un 3%.

Subiendo de forma general en materiales un 3%.

Subiendo de forma general en partidas un 4%.

Señalar que la oferta presentada por la empresa para este acuerdo marco, supera en un 1.54 % la cuantía de la baja que resultó adjudicataria del concurso de 2.016, el 39,96 %, cuantía con la que se realizaron numerosas obras.

Indicar que el incremento descrito de los precios unitarios de la base de datos de este nuevo acuerdo marco, justifica la cuantía de la baja económica ofertada por la empresa para este concurso, y ratifica el criterio de estos técnicos de informar favorablemente la viabilidad de la oferta económica recibida, y ya justificada en las alegaciones presentadas en el apartado anterior.

b) Probar la viabilidad de la oferta en todos sus elementos, pudiendo aportar todo tipo de justificantes.

- Afirman tener un grado suficiente de experiencia en el anterior acuerdo marco lo que les permite abaratar costes y lo expresan en los siguientes terminos:

Como el objeto del concurso es el mismo que el de 2.016, indican que la ejecución de las 100 obras realizadas han permitido:

- Obtener un conocimiento muy completo de las deficiencias más comunes y muchas de las singularidades constructivas de los edificios de uso, deportivo, social, administrativo y cultural.
- Mejorar el conocimiento de los trabajos que se deben realizar, que permiten optimizar los medios a emplear, maquinaria y personal especializado.
- Optimizar los medios técnicos que se aplican a cada obra.
- Sistematizar los procedimientos administrativos propios, mejorando su rendimiento y eficacia.
- Realizar con las empresas especializadas en los oficios más comunes para este tipo de trabajos, contratos para múltiples obras, que asegura plazos de trabajo y facilita la ejecución de las obras y mejorando el costo de la adquisición de equipos.

En consecuencia, afirman y justifican que se han podido ajustar los costos de empresa.

Aportan un listado de obras realizado en el anterior Acuerdo Marco 2016.

Estas alegaciones manifiestan que los trabajos realizados durante la vigencia del anterior acuerdo marco, han permitido a la empresa disponer de un conocimiento exhaustivo de las características de las actuaciones que se realizan en este tipo de

acuerdo marco, tipos de obras, oficios más frecuentes a contratar, evaluación de la maquinaria y medios personales destinados al cumplimiento del contrato etc.

Es indudable que esta información permite a la empresa conocer y optimizar los recursos destinados a la ejecución del contrato, incluso a mejorar su oferta económica.

c) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar las obras, en virtud de las cuales se asegura la viabilidad de la oferta.

Afirman que la ejecución de las obras realizadas en el anterior contrato, ha permitido conocer las características técnicas y soluciones constructivas de multitud de edificios municipales, sus deficiencias más comunes y sus particularidades constructivas, en consecuencia:

- Ha sido posible determinar y estudiar junto con expertos especialistas de la empresa, diversas soluciones técnicas cuya aplicación, en muchos casos, es muy adecuada para la reforma de instalaciones, estructuras, envolventes etc.
- Aplicar estas consideraciones técnicas, permiten optimizar las actuaciones en este tipo de edificios, medios auxiliares a utilizar, ajustar el plazo de ejecución de los trabajos, reducir afecciones, facilitar información para la elección de los materiales nuevos más convenientes y confirmar su compatibilidad con otros más antiguos, así como, mejorar los criterios de diseño en relación con la sostenibilidad etc.

Indica la empresa que haber ejecutado un contrato de características similares, le ha permitido adquirir un conocimiento suficiente de las características de las actuaciones a realizar, optimizar los recursos que se deben poner a disposición de este contrato, y facilitar el estudio técnico elaborado para determinar la cuantía de su oferta.

Estas alegaciones son de carácter similar a las manifestadas en el apartado anterior, y permiten a la empresa mejorar las condiciones de su oferta.

- La empresa facilitará la información obtenida a los responsables de un proyecto para que se considere durante su redacción.

Este comentario hace referencia a la disposición de la empresa a colaborar con los técnicos municipales redactores de un proyecto, para realizar las actuaciones descritas en el apartado A.2 Análisis previos de los edificios.

Ofrecen sus servicios técnicos, medios y experiencia en los trabajos de inspección y prospección de edificios objeto de este contrato, previamente al inicio de las obras de reforma, reparación o mantenimiento, con el objeto de detectar si existen alteraciones

en las características de elementos constructivos ocultos que pueden afectar a la calidad de sus materiales, durabilidad y capacidad resistente, y analizar su incidencia en el contenido de los proyectos de obras.

Estiman que debido a la experiencia acumulada por los trabajos realizados desde 2.016, pueden aportar información a los redactores de un proyecto que permita incluir en él las soluciones constructivas idóneas. Esta circunstancia, facilitara la contratación de materiales y oficios, debido a que la empresa conocerá con antelación las singularidades de un edificio y en consecuencia, incrementa el periodo de tiempo de que dispone para planificar y contratar los trabajos, lo que les permitirá obtener una mejora de precios de los subcontratistas, y ajustar los plazos de ejecución de las obras.

Estas circunstancias si permiten reducir los gastos originados por la ejecución de una obra, y se ajustan a los procedimientos habituales en la construcción para obtener un ahorro económico. En todo caso, estos servicios técnicos consideran que a esta fecha, no es posible cuantificar con exactitud el ahorro que supondrá a la empresa durante la duración del contrato.

- Por otra parte, el contrato recién finalizado, parte de cuyas obras están actualmente en ejecución, unido al que la empresa tiene vigente para el Mantenimiento Integral de Inmuebles de la EMVS de Madrid, en UTE con la empresa Ortiz, facilita notablemente las condiciones a que debe comprometerse la empresa para acometer nuevas obras de carácter similar, al disponer suministradores y oficios en condiciones favorables para la contratación, equipos técnicos y administrativos con experiencia, maquinaria y equipos disponibles.

d) Justificar los costes de los medios auxiliares necesarios para la ejecución de las obras, así como el porcentaje que se ha considerado de gastos generales y beneficio industrial.

Los costes de los medios auxiliares necesarios y porcentajes de Gastos Generales y Beneficio Industrial:

GASTOS GENERALES. Los Gastos Generales se han estimado en un 12,45% de costes indirectos + 3,34% costes de estructura sobre el presupuesto de la obra, sumando un total de 15.79%.

BENEFICIO INDUSTRIAL El Beneficio para la empresa, se ha estimado en un 3,21% del presupuesto de la obra.

Sumando finalmente ambos costes los cuantifican en un 19,00% (GG+BI)

Reseñar que los gastos generales y beneficio industrial que indican son los habituales en la construcción, y los que se aplican al presupuesto de ejecución material de los proyectos que redacta esta DG de Arquitectura y Conservación de Patrimonio, y que posteriormente incrementa con el IVA. En consecuencia, mantienen los porcentajes de proyecto y no los reducen para justificar su oferta.

- **COSTES DE MEDIOS AUXILIARES.** Están considerados dentro de los costes indirectos de la obra y hemos tenido en cuenta lo siguiente:

- El volumen de obra ejecutado en los últimos años y en marcha actualmente, como se ha indicado en el punto "c", ha propiciado la compra de varios medios auxiliares como andamios, radiales, compresores, hormigoneras, que debido a su recién compra, podrán ser utilizados en el siguiente acuerdo marco. En consecuencia, el volumen de medios auxiliares a tener en cuenta a comprar o alquilar se ha reducido notablemente y prácticamente se reduce al alquiler de grúas, casetas y consumos energéticos.

- La proximidad entre las obras, permite que los oficios puedan trabajar de manera continua con solo cambiar de obra, optimizar sus recursos y reduce sus costes. Esto también favorece que determinados medios auxiliares puedan ser compartidos por las diferentes obras, como en el caso de las manipuladoras ("toros") y camiones grúa.

- Nuestra empresa dispone de un parque móvil propio y almacenes distribuidos por la Capital, lo que facilita desplazar personal y material a cualquier obra sin depender de externos.

Aportan listado de medios auxiliares propios con sus facturas de compra o renting, para el uso en el presente Acuerdo Marco, y un cálculo de coste de estructura de la empresa para 2.020.

e) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas para ejecutar las obras.

Enumeran, como ejemplo, alguna solución técnica que permitiría, en su caso, facilitar la reparación y reposición de algunos elementos constructivos, ofrecen colaboración para optimizar las propuestas contenidas en un proyecto etc. con el objeto de extender el periodo de planificación de una obra, y mejorar la condiciones de suministro de materiales etc. En resumen, propuestas asociadas a los criterios de diseño y ha facilitar la contratación, cuya valoración económica es inviable.

f) El respeto de las obligaciones que resulten aplicables en materia social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

La empresa indica:

Como el Acuerdo Marco recientemente finalizado con obras pendientes de terminación en la actualidad, pueden decir, que cumplen y cumplirán las obligaciones que resulten aplicables en materia social o laboral, y de subcontratación.

Durante el período del contrato del Acuerdo Marco 2016, ejecutado durante estos últimos tres años, Fernández Molina ha recibido numerosas visitas de inspección laboral y los agentes sociales, sindicatos y representantes de la patronal del sector, comprobando el estricto cumplimiento por parte de la empresa, de la legislación laboral en materia de subcontratación y con el personal propio, en el marco del convenio de colaboración del Ayuntamiento de Madrid y estos agentes.

Hacen referencia a las ACTAS DE RECEPCIÓN CERTIFICADOS DE BUENA EJECUCION y CERTIFICADOS SISTEMA DE GESTION donde demuestran el cumplimiento de las condiciones del artículo 201 de la LCSP, que ya estaba en vigor en el anterior Acuerdo Marco afirmando que se comprometen a seguir cumpliéndolo.

Analizados los argumentos expuestos por la empresa, estos servicios técnicos consideran que se ha verificado que la empresa ha cumplido con las obligaciones que resultan aplicables en materia social y laboral. En consecuencia, por esta causa, no existe impedimento para que la empresa cumpla con las obligaciones que indica el pliego del contrato.

IV. Resumen:

El estudio de las alegaciones contenidas en los apartados a) y b), permite afirmar que conocida la similitud y cuantía de las propuestas económicas presentadas, su media económica, y sobre todo, analizado el fundamento de los criterios objetivos contenidos en el documento de alegaciones aportado, ha sido posible verificar y confirmar la viabilidad de la oferta económica presentada.

En el resto de las alegaciones presentadas, la empresa expone otras razones que justifican su propuesta, y que les permite realizar la oferta económica presentada.

Indudablemente suponen un ahorro económico sustancial en sus costes, aunque a esta fecha, no es posible cuantificar con exactitud la cifra y el porcentaje de ahorro de los costes que la empresa obtendrá lo largo de la duración del contrato, hasta conocer la ubicación y contenido de las actuaciones a realizar en el nuevo contrato.

La experiencia acumulada por estos servicios técnicos durante la ejecución de contratos similares, permite asegurar que la continuidad de los trabajos, la simplificación en la ejecución de las soluciones constructivas, la proximidad física de

la ubicación de las actuaciones etc., facilitan a la empresa adjudicataria de un contrato de este tipo optimizar los recursos humanos destinados a él, y minorar los gastos que se originaran durante el periodo de duración del contrato. Esta minoración puede llegar a suponer varios puntos porcentuales en la reducción del costo de los trabajos.

Por lo tanto, es evidente que la viabilidad de la oferta como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados queda justificada en la documentación presentada por la empresa, habida cuenta de que los documentos aportados explican de manera convincente las posibles razones por las que se pudiera considerar viable.

III. Conclusión:

Tal y como señala el TACRC en su resolución 1126/2017, de 24 de noviembre, la Directiva 2014/24/UE, en su artículo 69.1 establece que: «Los poderes adjudicadores exigirán a los operadores económicos que expliquen el precio o los costes propuestos en la oferta cuando las ofertas parezcan anormalmente bajas para las obras, los suministros o los servicios de que se trate». La justificación de la oferta incurso en presunción de anormalidad de la baja tiene por objeto explicar satisfactoriamente la baja propuesta y permitir al órgano de contratación llegar a **la convicción de que se puede llevar a cabo**. En igual sentido, el artículo 69.3 de la nueva Directiva sobre contratación pública (Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero), señala que:

El poder adjudicador evaluará la información proporcionada consultando al licitador. Solo podrá rechazar la oferta en caso de que los documentos aportados no expliquen satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos...”.

Por todo lo expuesto y de acuerdo con lo que antecede, el técnico que suscribe el presente informe, considera que la oferta presentada por la empresa **FERNANDEZ MOLINA OBRAS Y SEVICIOS S.A.** es viable, y que las alegaciones contenidas en su documentación son suficientes para justificar la cuantía económica de su oferta. Todo ello, en relación con los requerimientos efectuados en los siguientes términos:

- a) Justificación del porcentaje de baja ofertado sobre los precios unitarios de la base de precios del acuerdo marco, teniendo en cuenta que por la naturaleza del acuerdo marco se desconoce el número de actuaciones que deberán llevarse a cabo por el adjudicatario.
- c) Probar la viabilidad de la oferta en todos sus elementos, pudiendo aportar todo tipo de justificantes.



- d) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar las obras, en virtud de las cuales se asegura la viabilidad de la oferta.
- e) Justificar los costes de los medios auxiliares necesarios para la ejecución de las obras, así como el porcentaje que se ha considerado de gastos generales y beneficio industrial.
- f) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas para ejecutar las obras.
- g) El respeto de las obligaciones que resulten aplicables en materia social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

El arquitecto municipal

Fdo Alfonso Murga Mendoza